

用途地域の規制内容1 (建築物の用途)

用途地域が指定されている地域では、その種類により建築物の用途の制限(計12種類)が定められています。

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
○: 建てられる用途 ×: 建てられない用途 ①②③④▲: 面積、階数等の制限あり												
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等												
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が3,000㎡超10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④
事務所等												
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡超のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
床面積が10,000㎡を超える店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場など	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×
遊技施設等												
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×
カラオケボックス等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場など(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×
公共公益施設												
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場・倉庫等												
単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○
建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性が大きいとか著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○

村上市には、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、工業専用地域の指定はありません。

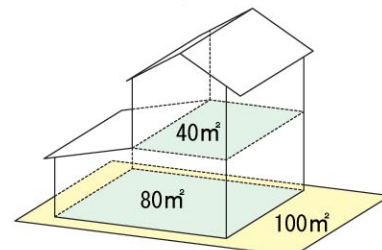
用途地域の規制内容2 (建ぺい率・容積率)

用途地域が指定されている地域では、敷地面積に対する建築物の建築面積(建ぺい率)、延床面積(容積率)の上限が定められます。

用途地域の規制内容3 (斜線制限)

用途地域に応じて、周辺の環境及びまちづくりのための制限で、隣の敷地の境界や敷地が接している道路の反対側の境界から建物までの水平距離との割合で、建てられる高さの限度をいいます。

このため、建築の敷地の境界から離せば、一定の割合で高くたてられることになります。



建ぺい率 (1階部分の建築面積の割合)
 $80\text{m} \div 100\text{m} \times 100 = 80\%$

容積率 (延べ床面積の割合)
 $(80\text{m} + 40\text{m}) \div 100\text{m} \times 100 = 120\%$

建ぺい率・容積率の計算例

良好な住環境を保全するため、この4月1日から 都市計画用途地域等が変更になりました

お問合せ: 村上市役所 都市計画課 都市政策室・建築住宅室 TEL 0254-53-2111(代表)

村上市では、「合併後の市街地の一体的な運用」、「都市地域と農業地域の区域の明確化」を図るため、村上市都市計画マスタープランに示される将来の土地利用方針などをもとに、現行の用途地域等の見直しを行ってきました。用途地域については、旧都市計画区域において個々に指定、運用を行ってきましたが、統合により統一された指針の下で整合させるため、平成25年4月に村上地域を変更し、今回、荒川地域の変更を行いました。

また、建築基準法第22条区域については、村上地域の一部と荒川地域の用途地域内に区域拡大を行いました。

■用途地域とは (都市計画法第8条で規定される土地利用誘導制度です)

都市計画法に基づく地域地区の一種で、最も根幹的な制度であり、都市計画マスタープランにより示される「目指すべき市街地像」に応じて指定される12種類の地域の総称です。都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的として、**住宅地、商業地、工業地等都市の主要な構成要素の配置を計画的に誘導し、理想とする土地利用を実現するために定めるものです。**用途地域を指定することにより、建築物の用途の制限や建て方の規制が発生します。

■建築基準法第22条区域とは (防火地域および準防火地域以外の市街地について、特定行政庁が指定する区域です)

建築物の屋根や外壁に一定の防火性能を確保させ、市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図る区域です。

見直しの概要

今回の見直しでは、主に以下のような変更をおこないました。なお、詳細の変更図書については、都市計画課にて縦覧しています。

用途地域の見直し

- 用途地域の拡大(荒川国道7号沿道地区・中条工業高校跡地地区)
- 住居系用途地域の種類変更(藤沢地区・坂町前坪地区・坂町地区)
- 住居系用途地域から商業系用途地域への変更(坂町駅前地区・坂町前坪地区)

建築基準法第22条区域の見直し

- 村上地域においては、指定後43年の経過に伴い、22条区域外において市街地化が進展し、建築物密度の上昇している箇所があることから、区域に指定。
(学校町公民館北側地区・瀬波中町地区・仲間町地区・岩船港地区)
- 荒川地域においては、火災に対する防災機能の向上及び都市計画としての整合性を図るため、荒川地域の用途地域内を区域に指定。

主なメリットとして (建物の用途を制限すること、22条区域を見直すことにより)

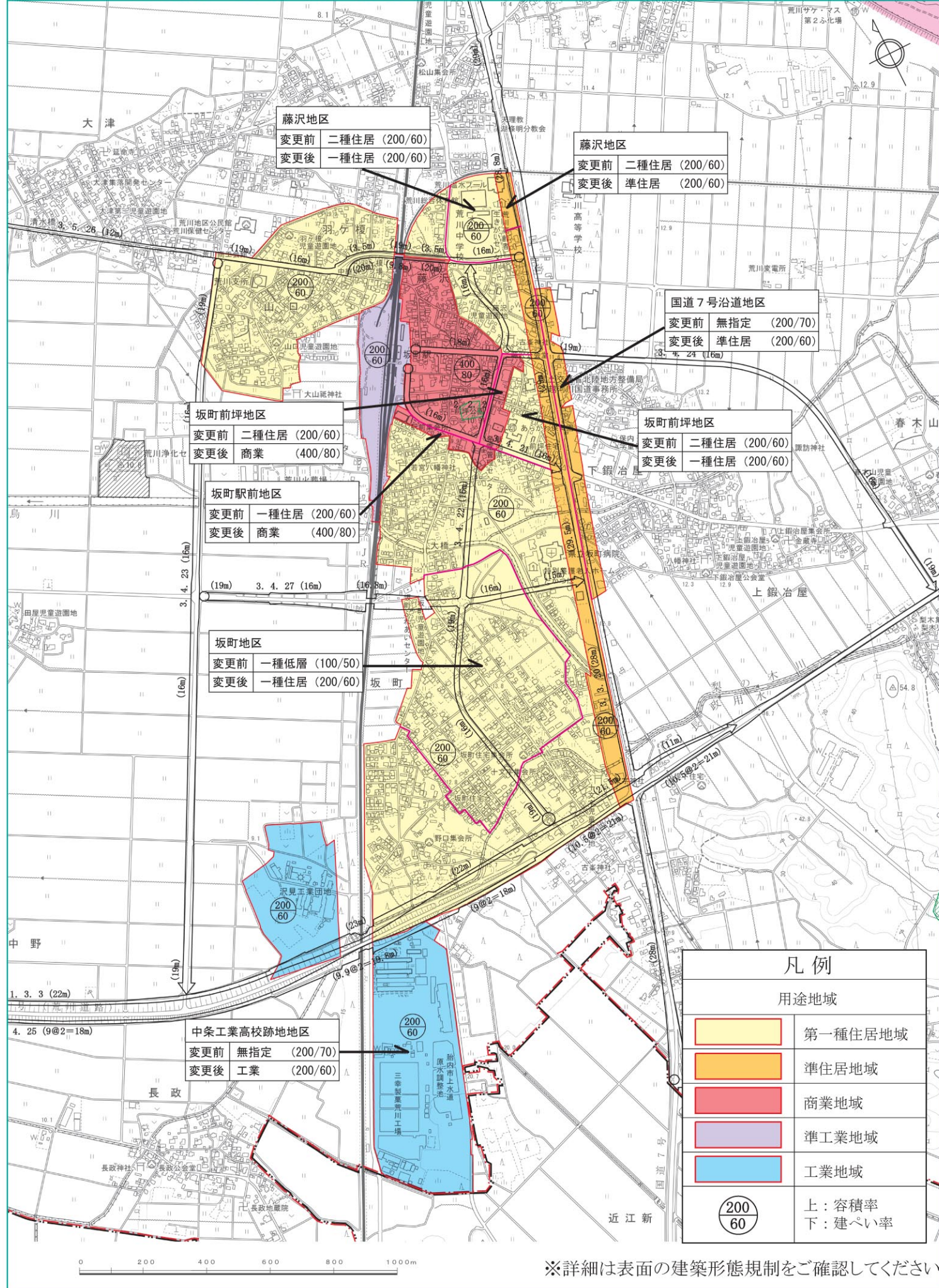
- 住居系の用途では住環境の保護
- 商業系や工業系では、既存産業の保護・育成
- 市街地の建築物の火災による延焼等の防止および防火機能の向上

建築形態規制

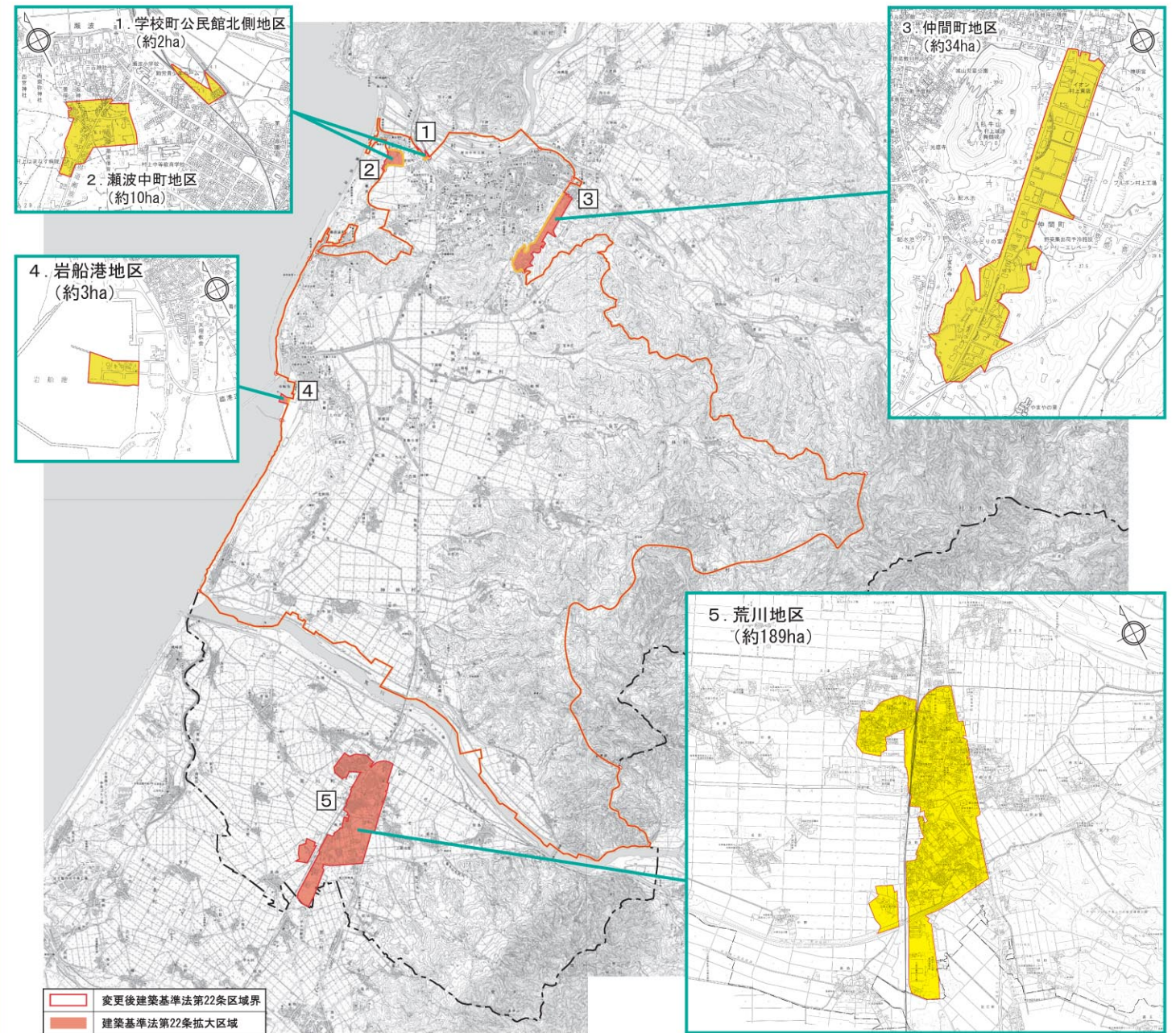
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	用途地域の指定のない地域(都市計画区域内)	
容積率(%)	100			200			400	200		200	
建ぺい率(%)	50			60		80		60		70	
斜線制限	全面道路斜線(勾配)	1.25/1					1.5/1				
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	-					20m+1.25/1				
	北側斜線(立ち上り+勾配)	5m+1.25/1		10m+1.25/1		-					
高さの制限	10m			-							
敷地境界線からの外壁の後退距離	1m			-							



用途地域の変更(荒川地域)「参考図」



建築基準法第22条区域の見直し(村上地域・荒川地域)「参考図」



建築基準法第22条による指定区域内の建築物にあっては、火の粉による火災発生を防止するために、屋根の性能を構造及び用途に応じて政令で定める技術的基準等に適合させなければなりません。ただし、茶室、あずまや等の建築物または10㎡以内の物置、納屋等は除外です。

関係条文

①建築基準法第23条

建築基準法第22条による指定区域(以下22条区域)内にある建築物については、延焼の恐れのある部分(図1参照)の外壁の構造を政令で定める技術的基準等に適合させなければならない。

②建築基準法第24条

22条区域内にある木造等の特殊建築物については、用途、規模に応じて延焼の恐れのある外壁の構造を政令で定める技術的基準等に適合させなければならない。(区域内における構造制限は表1参照)

図1

表1 一般住宅に係る 構造制限 (木造2階建て延べ床面積150㎡)

